TAN SIN THEW @ TAN POH ENG

lwn.

RINTAS SDN. BHD. & 1 LAGI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, SEREMBAN
DATO' FAIZA TAMBY CHIK H.
[GUAMAN SIVIL NO. 22-158-91]
9 OGOS 1993

KONTRAK: Pelaksanaan spesifik - Penjualan harta - Hak pembeli suci hati yang memberikan balasan yang bernilai tanpa notis - Samada boleh digugat oleh pembeli yang terkemudian - Pindahmilik harta dilaksanakan terhadap pembeli terkemudian - Samada sah - Samada hakmilik pembeli terkemudian boleh disangkal - Prioriti ekuiti -Maxim "qui prior eat tempore potior eat jure" - Samada terpakai.

UNDANG-UNDANG TANAH: Pindahmilik tanah disempurnakan kepada pembeli yang terkemudian - Hakmilik - Samada boleh disangkal - Prioriti ekuiti - Samada berpihak kepada pembeli yang terdahulu - Samada pembeli terkemudian pembeli suci hati yang memberikan balasan yang bernilai tanpa notis - Kanun Tanah Negara ss. 89, 340.

Melalui satu perjanjian jual-beli bertarikh 29 Ogos 1985, plaintif bersetuju membeli sekeping tanah (harta tersebut) dari defendan pertama dan seorang You Lean Hai (You), pemilik harta tersebut. Pada 17 Oktober 1986 harga belian harta tersebut telah dibayar oleh plaintif sepenuhnya. Bagaimanapun atas sebab-sebab tertentu hakmilik harta tersebut tidak dipindahkan kepada plaintif pada waktu itu.

Pada 23 Ogos 1990, defendan pertama dan You telah menjual harta tersebut kepada defendan kedua dan pada 17 Mei 1991 pindahmilik harta tersebut kepada defendan kedua telah disempurnakan. Fakta kes menunjukkan bahawa pada waktu perjanjian ini dibuat defendan kedua mempunyai pengetahuan serta notis bahawa plaintif telah membeli harta tersebut daripada defendan pertama dan telah pun membayar keseluruhan harga beliannya.

Plaintif memohon pelaksanaan spesifik perjanjian bertarikh 29 Ogos 1985 terhadap defendan kedua dan suatu perintah penghakiman terus terhadap defendan pertama. Isu yang timbul adalah samada dalam halkeadaan kes ini, plaintif, sebagai pembeli harta tersebut yang terdahulu, adalah pembeli suci hati yang memberikan balasan yang bernilai tanpa notis bagi harta tersebut dan oleh kerana itu, mempunyai prioriti dari segi ekuiti ke atas harta tersebut ke atas defendan-defendan.

Diputuskan:

[1] Pindahmilik dan pendaftaran harta tersebut kepada defendan kedua adalah salah dan taksah kerana pada masa pindahmilik dan pendaftaran tersebut defendan kedua mempunyai pengetahuan dan notis bahawa plaintif adalah seorang pembeli yang masih kekal dan pula beliau telah menjelaskan sepenuhnya harga belian harta tersebut yang menjadikan beliau seorang pemilik benefisial. Sebaliknya defendan kedua pada semua masa yang material bukanlah seorang pembeli *bona fide* yang telah memberikan balasan yang bernilai tanpa notis.

[2] Berdasarkan prinsip *qui prior eat tempore potior eat jure*, yang jelas terpakai dalam kes ini, harta tersebut semestinyalah menjadi kepunyaan plaintif kerana beliau adalah pembeli yang terdahulu berbanding dengan defendan kedua. Kontrak yang dibuat

diantara plaintif dengan defendan pertama adalah lebih dahulu daripada pindah milik yang disempurnakan terhadap defendan kedua dan kerananya hak plaintif adalah *prima facie* lebih kuat daripada hak defendan kedua.

[3] Beban bukti adalah terletak keatas defendan kedua untuk membuktikan bahawa beliau adalah pembeli suci hati yang memberikan balasan yang bernilai tanpa notis terhadap kontrak yang terdahulu supaya beliau dapat menjadi pihak yang termasuk dalam kekecualian yang diperuntukkan oleh s. 26 Akta Relif Spesifik 1950. Dalam kes ini defendan kedua jelas gagal menyempurnakan beban tersebut. Tiada apa-apa alasan langsung bagi tuntutan defendan kedua boleh mendapat prioriti dengan mengatasi tuntutan plaintif dan dengan sebab itu hakmilik defendan kedua adalah boleh disangkal.

[Permohonan dibenarkan. Defendan kedua diperintah memindahmilikan harta tersebut kepada plaintif].

Kes yang dirujuk:
Ong Chat Pang & Anor. v. Valliappa Chettiar [1971] 1 MLJ 224 ***(diikuti)***

Perundangan yang dirujuk:
Akta Relief Specifik 1950 - s. 26(b)
Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 14, k. 1, A. 81
Kanun Tanah Negara 1965, ss. 89, 340(2)
Akta Keterangan 1872, ss. 103, 116 (India)
Akta Relief Specifik 1877, s. 27(b) (India)

Sumber-Sumber lain yang dirujuk:
Malaysian Torrens System, Haji Salleh Buang, 1989, halaman 18

Bagi pihak plaintif - K.S. Lee; T/n. K.B. Chua & Co.
Bagi pihak defendan kedua - J. Nadchatiram; T/n. J. Nadchatiram

ALASAN PENGHAKIMAN

Faiza Tamby Chik H:
Melalui saman dalam kamar terpinda bertarikh 12 Mac 1992 (lampiran 22) siplaintif telah memohon perintah-perintah berikut:

1. Suatu perintah menurut A. 81 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 bagi pelaksanaan specifik perjanjian jual-beli bertarikh 29 Ogos 1985 terhadap defendan kedua seperti dinyatakan dalam writ saman dan pernyataan tuntutan bertarikh 20 November 1991 dalam guaman ini dan yang seperti dinyatakan dalam minit penghakiman yang dilampirkan.
2. Suatu perintah bahawa plaintif dibenar mengambil penghakiman terus terhadap defendan pertama seperti dinyatakan di dalam writ saman dan pernyataan tuntutan bertarikh 20 November 1991 dalam guaman ini.
3. Gantirugi terhadap defendan pertama tan kedua ditaksirkan.
4. Kos dibayar oleh defendan pertama dan kedua dan
5. Relif tambahan atau lain yang difikirkan adil dan berpatutan oleh Mahkamah Yang Mulia.

Pada 1 Mac 1993 Mahkamah telah memerintahkan suatu penghakiman terus di bawah A. 14 k. 1 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 dimasukkan terhadap defendan

pertama seperti yang dinyatakan di dalam writ saman dan pernyataan tuntutan bertarikh 20 November 1991 dan diperintahkan juga sidefendan pertama membayar siplaintif sejumlah gantirugi yang ditaksirkan dan juga kos yang ditetapkan.

Fakta kes bermula bahawa pada 29 Ogos 1985 siplaintif, sidefendan pertama dan seorang yang bernama You Lean Hai (P) sebagai pemilik tanah yang dikenali H.S.(M) No. 790 Lot 3515, Mukim Pertang Jelebu, Negeri Sembilan di atas mana dibina sebuah rumah kedai dua tingkat (kemudian daripada ini disebut "harta tersebut") telah menandatangani suatu perjanjian jual-beli. (Lihat ekshibit "TPE-1" dan afidavit Tan Sin Thew @ Tan Poh Eng yang diikrarkan pada 7 Mac 1992) di mana defendan pertama sebagai pemaju perumahan yang berlesen dan You Lean Hai (P) bersetuju menjualkan harta tersebut dengan harga RM159,500 kepada siplaintif dan harga belian tersebut telah langsai dibayar oleh siplaintif pada 17 Oktober 1986 dan disahkan oleh defendan pertama. Melalui suratnya bertarikh 3 September 1988 kepada siplaintif, sidefendan menulis seperti berikut:

> Regarding the Qualified Title of the stated lot, it is still with M/s. Malayan United Finance, Bahau, Negeri Sembilan. We shall arrange all the necessary action to redeem the title from them to you as soon as our loan matter with them is settled.
> (lihat ekshibit "TPE-2").

Pada 23 Ogos 1990 pula defendan pertama, You Lean Hai (P) dan defendan kedua telah menandatangani suatu perjanjian di mana defendan kedua telah bersetuju membeli dan memajukan harta tersebut dan harta lain menurut terma-terma yang disebutkan dalam perjanjian itu dan pindahmilik harta tersebut kepada defenden kedua telah disempurnakan pada 17 Mei 1991. Perenggan 1.5 perjanjian itu memperuntukkan:

> That the second party (iaitu defendan kedua) shall upon execution of the agreement complete the incomplete and remaining units of the housing development known as Taman Pertang Lot 1178 and 1179, Mukim of Pertang, District of Jelebu, Negeri Sembilan, forthwith and thereafter deliver vacant possession of such units in a fit and proper condition to the existing purchasers set out in the List Of Purchasers annexed hereto provided that such existing purchasers have obtained the necessary and adequate financing to facilitate and continue with the proper execution of the sale and purchase thereof...

dan dalam "List Of Purchasers" itu ada disebut nama siplaintif seperti berikut:

A. Double Storey Shophouse

Names	*PTD*	*Purchase Price*	*Amount Received*	*Balance Due*
1. Tan Poh Eng	3515	RM145,000	RM145,000	-

Seterusnya perenggan 1.6 perjanjian itu memperuntukkan:

> That the first party (iaitu defendan pertama) shall endeavour and undertake to procure the existing purchasers to cancel and/or revoke the sale and purchase agreements made between the first party and the existing purchasers and that the second party (iaitu defendan kedua) shall immediately execute and sign fresh sale and purchase agreements with the said existing purchasers thereof.

Jadinya adalah jelas dari fakta di atas bahawa defendan kedua mempunyai pengetahuan dan notis bahawa siplaintif telah membeli harta tersebut daripada sidefendan pertama dan juga bahawa siplaintif telah menjelaskan sepenuhnya harga belian harta tersebut.

Oleh hal yang demikian saya berpendapat bahawa pindahmilik dan pendaftaran harta tersebut kepada defendan kedua adalah salah dan tak sah kerana pada masa pindahmilik dan pendaftaran tersebut defendan kedua mempunyai pengetahuan dan notis bahawa plaintif adalah seorang pembeli yang masih kekal dan pula beliau telah menjelaskan sepenuhnya harga belian harta tersebut yang menjadikan beliau seorang pemilik benefisial. Saya berpendapat bahawa defendan kedua pada semua masa yang material bukanlah seorang pembeli *bona fide* yang telah memberikan balasan yang bernilai tanpa notis. Dalam kes ini harta tersebut adalah kepunyaan pembeli yang terdahulu iaitu siplaintif sementara defendan kedua adalah pembeli yang terkemudian. Di sini kontrak di antara siplaintif dengan sidefendan pertama adalah lebih dahulu daripada pindahmilik yang di-sempurnakan terhadap defendan kedua dan kerananya hak siplaintif adalah *prima facie* lebih kuat daripada hak sidefendan kedua. Kerananya adalah beban defendan kedua untuk membuktikan bahawa beliau adalah pembeli suci hati yang memberikan balasan yang bernilai tanpa notis terhadap kontrak yang terdahulu supaya beliau dapat menjadi pihak yang termasuk di dalam kekecualian yang diperuntukkan oleh s. 26 Akta Relief Specifik 1950 yang berbunyi:

> Except as otherwise provided by this chapter specific performance of a contract may be enforced against:
>
> (a) ...
>
> (b) any other person claiming under a party to the contract by a title arising subsequently to the contract except a transferee for value who has paid his mony in good faith and without notice of the original contract.

Dalam kes *Ong Chat Pang & Anor. v. Valliappa Chettiar* [1971] 1 MLJ 224 FC Suffian FJ (pada ketika itu) berkata:

> It is common ground that the third and fourth defendants' title was subsequent to the contract between the vendors and the plaintiff and that the third and fourth defendants claim title from the vendors who were parties to the earlier contract between them and the plaintiff. It is well settled that the onus is on the third and fourth defendants to prove that they were *bona fide* purchasers for value. This was so decided by the Privy Council in *Bhup Narain Singh v. Gokhul Chand Mahton and Ors.* as long ago as in 1933. The headnote to that case says:
>
> > Where the purchaser under a contract for the sale of immovable property claims under s. 27(b) of the Specific Relief Act 1877 (corresponding to our s. 26(b), a decree for specific performance against a person claiming title from the vendor under a registered sale-deed executed after the contract, the onus is on the defendant to prove that he is a *bona fide* purchaser for value without notice of the earlier contract so as to bring himself within the exception provided by the above section.
>
> Giving the advice of their Lordships, Lord Thankerton said at page 122:
>
> > In their Lordships' opinion, s. 27 lays down a general rule that the original contract may be specifically enforced against a subsequent transferee, but allows an exception to that general rule, not to the transferor, but to the transferee, and, in their Lordships' opinion, it is clearly for the transferee to establish the circumstances which will allow him to retain the benefit of a transfer which, *prima facie*, he had no right to get. Further the subsequent transferee is the person within whose knowledge the facts as to whether he has paid and whether he had notice of the original contract lie, and the provisions of ss. 103 and 116 of the Indian Evidence Act 1872, have a bearing on the question. The plaintiff does not necessarily have knowledge of either matter.

Dalam kes ini sidefendan kedua telah gagal menyempurnakan beban tersebut.

Bercakap mengenai prioriti ekuiti di antara mereka pula, saya hanya perlu memetik kata-kata Gill FJ dalam kes *Ong Chat Pang* di atas dimana beliau telah berkata di halaman 232:

> There being no evidence of the transfer having been obtained for value in good faith and without notice of the plaintiff's contract, the question as regards priority between the two equities falls to be decided as on 24th January 1958. As the plaintiff's contract of sale was prior in point of time to the transfer to the third and fourth defendants, his rights are *prima facie* superior to the rights of the defendants. The maxim of equity which applies is "*qui prior eat tempore potior eat jure*" (he has the better title who was first in point of time), unless upon well-settled principles there is some reason why the later equity should be regarded as having priority over that which was earlier in point of time. Taking the whole of the evidence in the case, I can find no ground upon which the claim of the third and fourth defendants can take priority over the claim of the plaintiff.

Saya bersetuju dengan kata-kata Y.A.A. tersebut dan perinsip tersebut adalah terpakai dalam kes di hadapan saya sekarang. Saya berpendapat bahawa tiada apa-apa alasan langsung bagi tuntutan sidefendan kedua boleh mendapat prioriti dengan mengatasi tuntutan siplaintif.

Dengan alasan di atas saya dengan ini memerintahkan supaya defendan kedua memindahmilikan harta tersebut kepada siplaintif dan membenarkan permohonan siplaintif bagi mendapatkan perintah (a), (c) dan (d) terhadap defendan kedua.

Bagi melengkapkan alasan panghakiman ini saya ingin mengulas sedikit mengenai penghujahan yang telah dikemukakan oleh defendan kedua. Saya berpandangan bahawa defendan kedua tidak mempunyai apa-apa merit dan pembelaan. Berkaitan dengan hujah bahawa perjanjian jual-beli di antara plaintif, You Lean Hai (P) dan defendan pertama tidak boleh mengikat defendan kedua kerana beliau bukannya menjadi pihak di dalamnya dan dengan demikian beliau tidak boleh diperintahkan dengan pelaksanaan spesifik, adalah nyata bahawa menurut kes *Ong Chat Pang* di atas bahawa plaintif adalah pemunya benefisial harta tersebut dan defendan kedua adalah pembeli yang terkemudian yang gagal membuktikan di atas imbangan kebarangkalian bahawa beliau adalah pembeli suci hati yang menberikan balasan yang bernilai tanpa notis. Hujah defendan kedua yang mengatakan bahawa plaintif gagal mematuhi perenggan 1.6 dalam perjanjian bertarikh 23 Ogos 1990 itu maka adalah nyata bahawa plaintif bukanlah pihak di dalam perjanjian tersebut dan kerana itu beliau tidaklah terikat dengan mana-mana terma di dalamnya. Hujah defendan kedua yang menyatakan bahawa plaintif gagal membayar baki harga belian harta tersebut kepada beliau, adalah nyata bahawa semasa defendan kedua menandatangani perjanjian bertarikh 23 Ogos 1990 itu dengan defendan pertama dan You Lean Hai (P) beliau mempunyai pengetahuan dan notis bahawa plaintif telah langsai membayar harga belian harta tersebut yang dipindahkan secara salah dan tak sah kepadanya. Oleh hal yang demikian, hakikat bahawa harta tersebut telah dicagarkan kepada Malayan Banking Berhad adalah tidak relevan. Adalah betul bahawa ketakbolehsangkalan hakmilik dijamin oleh s. 89 dan 340 Kanun Tanah Negara 1965 akan tetapi ianya bukanlah mutlak. Seksyen 89 menyatakan bahawa setiap dokumun hakmilik daftaran yang telah didaftarkan dengan sempurna di bawah Kanun tersebut hendaklah merupakan keterangan muktamad bahawa hakmilik tanah yang disebut di dalamnya adalah diletakhakkan ke atas orang yang pada masa itu dinamakan sebagai tuanpunya sementara s. 340 menyatakan bahawa hakmilik mana-mana orang yang pada masa itu

didaftarkan sebagai tuanpunya mana-mana tanah hendaklah tidak boleh disangkal akan tetapi keunggulan hakmilik sedemikian tertakluk kepada:

(a) beberapa kekecualian statutori di bawah s. 340(2) Kanun Tanah Negara;

(b) kekecualian dalam ekuiti;

(c) kekecualian dalam adat Melayu. (Sila lihat Associate Professor Haji Salleh Buang dalam bukunya **"Malaysian Torrens System"** 1989 halaman 18).

Dalam kes *Ong Chat Pang* di atas, Gill FJ telah berkata pada.halaman 232:

> I now come to the question of priority as between equities. The fundamental principle of the Torrens System is that where the register is clear, in the absence of fraud, the owner of the later equity who is in possession of the issued document of title succeeds in obtaining an unimpeachable title by registering his dealing. In other words, the pre-existing admitted equitable right may be defeated by a *bona fide* supervening title obtained by a registered transfer, the rule being that one who suceeds in the scramble to get on the register emerges victorious. But as I have already said, the execution by the proprietor of an unregistered instrument in statutory form does not of itself confer any superiority in equity over the ealier equity. Something more is needed. Lord Macnaghten in the case of *Bank of New South Wales v. Co'Conner* said that where acts of omission or commission are disclosed "a Court of equity can take all the circumstances of the case into consideration, and do complete justice between the parties, however complicated their relations may be". Can it be said that the third and fourth defendants obtained a *bona fide* supervening legal title by their registered transfer? The answer to that question on the evidence and all the surrounding circumstances of the case is clearly in the negative.